

The logo for PINK (Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych) features the word "PINK" in a bold, white, sans-serif font. The letter "I" is stylized with vertical lines, and the letter "K" has a similar vertical-line texture. A small purple dot is positioned above the letter "I".

**PINK**

Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

styczeń - październik 2022

# **Przegląd zmian w prawie**

istotnych dla branży Nieruchomości

# Spis treści

01	ZMIANY W PRAWIE BUDOWLANYM	3
02	NOWA USTAWA DEWELOPERSKA	5
03	GWARANTOWANY KREDYT MIESZKANIOWY	8
04	PLANOWANE PRZEŁOMOWE ZMIANY W PRAWIE BUDOWLANYM	10
05	PRACE NAD ZMIANĄ USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	15
06	PROJEKT ZWIĘKSZENIA UPRAWNIENIĘ NOTARIUSZY W ZAKRESIE KSIĄG WIECZYSTYCH	19
07	UŁATWIENIA W ZAKRESIE ZMIANY UŻYTKOWANIA BUDYNKU BIUROWEGO LUB HANDLU NA MIESZKALNY ZWIĄZANEJ Z KONIECZNOŚCIĄ JEGO PRZEBUDOWY	20
08	USTAWA O ZMIANIE USTAWY O CHARAKTERYSTYCE ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW ORAZ USTAWY - PRAWO BUDOWLANE	22
09	INNE PLANOWANE ZMIANY	24
10	PRZEDAWNIECIE MOŻLIWOŚCI STWIERDZENIA NIEWAŻNOŚCI DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ W ORZECZNICTWIE	27

# PRAWO UCHWALONE

## 01

### ZMIANY W PRAWIE BUDOWLANYM

#### CZĘŚCIOWA CYFRYZACJA

Cyfryzacja formalności związanych z procesem budowlanym niezmiennie postępuje. Na początku **sierpnia 2022 r.** weszła w życie część przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1557).

Na mocy tych przepisów uregulowano kwestie związane z portalem e-Budownictwo (<https://e-budownictwo.gunb.gov.pl/>), w tym dotyczące jego funkcjonalności oraz sposób rejestracji i dostępu do portalu. W ramach portalu e-Budownictwo można wygenerować i złożyć w postaci elektronicznej za pośrednictwem portalu m.in. następujące dokumenty:

- wniosek o pozwolenie na budowę,
- zgłoszenie budowy lub wykonywania innych robót budowlanych,
- wniosek o zmianę pozwolenia na budowę,
- zawiadomienie o zakończeniu budowy,
- wniosek o pozwolenie na użytkowanie.

Należy podkreślić, że wnioski wygenerowane na portalu e-Budownictwo można także wydrukować i złożyć tradycyjnie – w formie papierowej.

Ustawą wprowadzono również Centralny Rejestr Osób Posiadających Uprawnienia Budowlane (e-CRUB). Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego prowadzi w systemie e-CRUB centralne rejestry osób posiadających uprawnienia budowlane oraz ukaranych z tytułu odpowiedzialności zawodowej w budownictwie. W związku z tym, wymogu dołączenia do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz do projektu technicznego kopii decyzji o nadaniu projektantowi uprawnień budowlanych w odpowiedniej

specjalności oraz zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego nie stosuje się w przypadku uprawnień i osób wpisanych do e-CRUB. Rejestr jest dostępny pod adresem: <https://e-crub.gunb.gov.pl/#search>.

Ponadto, wprowadzono przepis stanowiący, że pozwolenie na budowę obiektu budowlanego może nie obejmować przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych, które są wymagane dla takiego obiektu.

Pozostałe przepisy ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw wejdą w życie odpowiednio **1 stycznia 2023 r.** i **27 stycznia 2023 r.** W ramach tych zmian zostaną wdrożone nowe regulacje dotyczące dziennika budowy, w tym możliwość prowadzenia dziennika budowy w formie elektronicznej w systemie Elektroniczny Dziennik Budowy (EBD). Co istotne, dziennik budowy wciąż będzie można prowadzić w formie papierowej. Niemniej dzienniki budowy w formie papierowej będą wydawane jedynie do dnia 31 grudnia 2029 r. Prowadzenie dziennika budowy wyłącznie w formie elektronicznej zmierzać będzie ku ukróceniu występujących w praktyce istotnych nadużyć związanych z dokonywaniem wpisów do dziennika budowy. Co więcej, w ramach cyfryzacji, także książki obiektu budowlanego będą zakładane i prowadzone w postaci elektronicznej w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (c-KOB).

Powyższe zmiany zwiększające poziom cyfryzacji procesu budowlanego powinny wpłynąć na usprawnienie obiegu dokumentacji między inwestorem a urzędami, a tym samym skutkować skróceniem trwania postępowań administracyjnych, to jest w konsekwencji przyspieszeniem czasu realizacji inwestycji.

## **BUDOWA DOMÓW JEDNORODZINNYCH DO 70 m<sup>2</sup> W CELU ZASPOKOJENIA WŁASNYCH POTRZEB MIESZKANIOWYCH INWESTORA**

Od 3 stycznia 2022 r., na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1986), budowa wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia

własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora wymaga jedynie zgłoszenia oraz stosuje się do nich uproszczone zasady postępowania, tj. m.in.:

- do budowy można przystąpić już po doręczeniu zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej,
- do zgłoszenia budowy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może wnieść sprzeciwu,
- brak obowiązku ustanowienia kierownika budowy – przy czym inwestor ma obowiązek dołączyć do zgłoszenia oświadczenie o przyjęciu odpowiedzialności za kierowanie budową w przypadku nieustanowienia kierownika budowy,
- budowa bez prowadzenia dziennika budowy – dziennik budowy, jeżeli nie ustanowiono kierownika budowy, nie jest dołączany do zawiadomienia o zakończeniu budowy. Jednakże, inwestor musi dołączyć do takiego zawiadomienia oświadczenie o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego oraz o zgodności wykonania budynku z projektem budowlanym oraz przepisami techniczno-budowlanymi,
- do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie inwestora, że planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1444 i 1517 oraz z 2021 r. poz. 1023); składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: "Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia", klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń.

## 02

## NOWA USTAWA DEWELOPERSKA

Kolejną dużą zmianą prawną na polskim rynku nieruchomości było wejście w życie z dniem **1 lipca 2022 r.** ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177) (tzw. „nowa ustawa deweloperska”). Nowe przepisy znajdują zastosowanie nie tylko do przeniesienia własności lokali mieszkalnych, ale również do przeniesienia własności lokali użytkowych sprzedawanych wraz z lokalem mieszkalnym

w ramach tego samego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, a także nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi. Ponadto, ustawa reguluje przenoszenie własności już istniejących lokali.

Co istotne, niektóre przepisy ustawy będą stosowane również do umów sprzedaży zawieranych między nabywcą a przedsiębiorcą innym niż deweloper, jeżeli przedmiot umowy powstał w wyniku realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, a przeniesienie praw z takich umów na nabywcę następuje po raz pierwszy.

Zgodnie z nową ustawą deweloperską, deweloper, który rozpoczyna sprzedaż, zobowiązany jest do zawarcia umowy otwartego albo zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego. Jeżeli w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego wyodrębnione są zadania inwestycyjne, umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego powinny być zawarte odrębnie dla każdego z zadań. Dotychczas, deweloper miał obowiązek zapewnić nabywcom jeden z czterech środków ochrony (i) zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, (ii) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową (iii) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową lub (iv) otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Ponieważ przywołane gwarancje nie były w praktyce wykorzystywane, ze szkodą dla zabezpieczenia środków pieniężnych nabywcy przeznaczonych na realizację inwestycji, zdecydowano się na rezygnację z nich w ramach nowej ustawy deweloperskiej. Na mocy nowych przepisów, deweloper ma obowiązek dokonywać terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny odpowiednio do wybranego rodzaju środka ochrony. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny ma zapewnić lepszą ochronę nabywców przed częściową lub całkowitą utratą środków, które zostały przez nich wpłacone na poczet realizacji inwestycji, tj. środki Funduszu przeznacza się na zwrot wpłat nabywców dokonanych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Co więcej, Fundusz ma chronić nabywcę także przed upadłością banku, który prowadzi rachunki powiernicze. Poza środkami ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę, ustawa określa również zasady wypłaty środków finansowych z mieszkaniowego rachunku powierniczego oraz obowiązki dewelopera przed zawarciem umowy, której celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego.

Nowość stanowi regulacja dotycząca zasad i trybu zawierania, a także treści często stosowanej w praktyce umowy rezerwacyjnej zawieranej pomiędzy deweloperem a osobą zainteresowaną ofertą sprzedaży. Przed wejściem w życie nowej ustawy deweloperskiej umowy rezerwacyjne funkcjonowały w obrocie bez szczególnej regulacji ustawowej jako tzw. umowy nienazwane. Przed zawarciem umowy rezerwacyjnej, deweloper będzie

musiał doręczyć osobie zainteresowanej zawarciem umowy prospekt informacyjny z załącznikami. Należy podkreślić, że deweloper nie będzie mógł dowolnie określać wysokości opłaty rezerwacyjnej, gdyż w świetle nowych przepisów wysokość opłaty rezerwacyjnej nie może przekraczać 1% ceny lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego określonej w prospekcie informacyjnym. Ponadto, wprost zostały wskazane przypadki, gdy opłata rezerwacyjna ma zostać zwrócona rezerwującemu. Umowa rezerwacyjna musi zostać zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności i określać w szczególności:

- strony, miejsce i datę zawarcia umowy;
- cenę lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego wybranego przez rezerwującego z oferty sprzedaży;
- wysokość opłaty rezerwacyjnej, jeżeli taka opłata została przewidziana przez strony;
- okres, na jaki lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny wybrany przez rezerwującego będzie wyłączony z oferty sprzedaży;
- określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku;
- określenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, powierzchni i układu pomieszczeń.

W nowej ustawie deweloperskiej doszło do modyfikacji przepisów dotyczących zasad i trybu zawierania oraz treści umowy deweloperskiej oraz innych umów zawieranych między nabywcą a deweloperem, których celem jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym również dotyczące praw i obowiązków stron powyższych umów. Ustawa rozszerza również katalog sytuacji, w których nabywca ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej. Odstąpienie będzie na przykład możliwe w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w ustawie. W przypadku skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy przez nabywcę niedopuszczalne będzie zastrzeżenie, że odstąpienie przez nabywcę może mieć miejsce za zapłatą oznaczonej sumy.

Nowa ustawa deweloperska wprowadziła również regulacje dotyczące zasad i trybu odbioru lokali mieszkalnych/domów jednorodzinnych oraz zasad odpowiedzialności nabywcy i dewelopera w zakresie takich odbiorów. Ustawa określa także zasady funkcjonowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (obowiązujące już od lipca 2021 r.), z którego nabywcom będą zwracane wpłacone środki w przypadku upadłości dewelopera, a na który deweloperzy muszą wpłacać składki. Deweloperski Fundusz Gwarancyjny jest nową instytucją, która stanowi znaczne obciążenie dla deweloperów. Składka jest bowiem wyliczana jako iloczyn stawki procentowej określonej w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii oraz wartości wpłaty dokonanej przez nabywcę na mieszkaniowy rachunek

powierniczy albo wartości opłaty rezerwacyjnej przekazanej na mieszkaniowy rachunek powierniczy przez dewelopera po zawarciu umowy deweloperskiej. Obecnie, wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość należnej składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, wynosi:

- 0,45% w przypadku dewelopera posiadającego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy,
- 0,1% w przypadku dewelopera posiadającego zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy.

Jednocześnie, nowa ustawa deweloperska precyzuje, że maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać:

- 1% – w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego albo
- 0,1% – w przypadku zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

# 03

## GWARANTOWANY KREDYT MIESZKANIOWY

**26 maja 2022 r.** weszła w życie ustawa z dnia 1 października 2021 r. o gwarantowanym kredycie mieszkaniowym (Dz. U. poz. 2133 ze zm.). Gwarantowany kredyt mieszkaniowy (GKM) jest nowym instrumentem na polskim rynku, który może zostać udzielony na okres co najmniej 15 lat bez wymagań w zakresie minimalnej wysokości wkładu własnego kredytobiorcy w celu pokrycia całości albo części wydatków:

- ponoszonych w związku z budową domu jednorodzinnego oraz nabyciem prawa własności nieruchomości gruntowej lub jej części, w celu budowy na niej tego domu,
- ponoszonych w związku z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym z jego wykończeniem, albo
- stanowiących wkład budowlany.



W ramach GKM część kredytu mieszkaniowego – nie mniejsza niż 10 % i nie większa niż 20% wydatków, na które zaciągany jest kredyt – jest objęta gwarancją udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Kredytu udzielają banki, które zawarły lub zawrą w tym przedmiocie umowy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego. Obecnie GKM jest oferowany przez Alior Bank i Santander Bank Polska, a od 1 września 2022 r. także przez PKO BP.

Należy podkreślić, że jednym z warunków udzielenia GKM jest to, że kredytobiorca oraz osoby wchodzące w skład jego gospodarstwa domowego nie mogą być właścicielami, ani nie może przysługiwać im spółdzielcze prawo do innego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Powyższy warunek uznaje się za spełniony, jeżeli w skład gospodarstwa domowego wchodzi co najmniej dwoje dzieci, a powierzchnia użytkowa takiego lokalu/domu nie przekracza limitów powierzchni wskazanych w ustawie.

Ustawa o GKM przewiduje również możliwość dokonania przez Bank Gospodarstwa Krajowego tzw. spłaty rodzinnej. Spłata rodzinna jest dokonywana w okresie trwania umowy gwarantowanego kredytu mieszkaniowego, jeżeli spełnione są kryteria wskazane w ustawie, a gospodarstwo domowe kredytobiorcy powiększyło się o:

- drugie dziecko – spłata w wysokości 20.000 zł,
- trzecie lub kolejne dziecko – spłata w wysokości 60.000 zł,

przy czym wysokość spłaty nie może być wyższa niż wysokość pozostałej do spłaty części kapitałowej GKM.

GKM jest udzielany w polskiej walucie, co ma wyeliminować ryzyka kursowe. Ustawa reguluje również kwestię maksymalnej ceny w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania nabywanego z środków GKM. GKM może zostać udzielony do 31 grudnia 2030 r.

Na razie trudno jest oceniać efekt wejścia w życie ustawy o GKM. Ograniczona limitem cen liczba nieruchomości, które można nabyć w ramach GKM i ogólna sytuacja na rynku, w tym sukcesywne podnoszenie stóp procentowych, z całą pewnością przekładają się na mniejsze zainteresowanie GKM.

# PRACE LEGISLACYJNE

## 04 PLANOWANE PRZEŁOMOWE ZMIANY W PRAWIE BUDOWLANYM

W sierpniu 2022 r. w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów znalazł się projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (w wykazie prac pod numerem UD427), którego celem ma być dalsze upraszczanie i przyspieszanie procesu budowlanego. Przełożyło się to na opublikowanie tekstu projektu ustawy w dniu **3 października br.**

Projekt opiera się w szczególności na następujących rozwiązaniach:

- **faktyczna pełna cyfryzacja procesu budowlanego**, m.in.:
  - poprzez wprowadzenie generalnej zasady, iż wnioski, zawiadomienia i zgłoszenia, o których mowa w ustawie Prawo budowlane, składa się wyłącznie w formie dokumentu elektronicznego opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym albo podpisem osobistym, przy czym załączniki do wniosków, zawiadomień i zgłoszeń, w tym pozwolenia, uzgodnienia i opinie, dołącza się w formie dokumentu elektronicznego, kopii dokumentu elektronicznego albo cyfrowego odwzorowania dokumentu w postaci papierowej zapewniającego jego czytelność, w szczególności zdjęcia albo skanu, a pełnomocnictwo, projekt budowlany i oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dołącza się wyłącznie w formie dokumentu elektronicznego,

- zgłoszenie budowy lub wykonywania innych robót budowlanych, złożenie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, pozwolenia na budowę tymczasowego obiektu budowlanego, pozwolenia na rozbiórkę albo zgłoszenie rozbiórki, złożenie wniosku o zmianę pozwolenia na budowę czy zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych będzie dokonywane wyłącznie w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem portalu e-Budownictwo (aktualnie możliwe jest też dokonanie tego w postaci papierowej oraz w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem portalu e-Budownictwo) na formularzu wniosku, który udostępniany będzie w portalu e-Budownictwo,
  - usunięcie możliwości złożenia w postaci papierowej wniosku w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstąpienie, który ma być składany wyłącznie w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego udostępnionego w Biuletynie Informacji Publicznej właściwego w sprawie ministra,
  - zamiast projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego inwestor będzie mógł załączyć do wniosku o pozwolenie na budowę informację zawierającą indywidualne numery projektów, jeżeli zostały one zamieszczone w Bazie Projektów Budowlanych,
  - zamiast projektu zagospodarowania działki lub terenu inwestor będzie mógł dołączyć do zgłoszenia informację zawierającą indywidualny numer projektu zagospodarowania działki lub terenu, jeżeli został on zamieszczony w Bazie Projektów Budowlanych,
  - projekt budowlany, w tym projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny, sporządza się wyłącznie w postaci elektronicznej,
- wprowadzenie do ustawy Prawo budowlane kontrowersyjnego, bo budzącego istotne wątpliwości co do jego zgodności z Konstytucją RP, art. 10b, który głosi, że gdy strona postępowania wnosi odwołanie od decyzji lub zażalenie na postanowienie wydane na podstawie ustawy, do odwołania lub zażalenia dołącza oświadczenie, że jest świadoma odpowiedzialności karnej za umyślne wprowadzenie organów wyższego stopnia w błąd co do faktów lub okoliczności mających znaczenie dla sprawy, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 Kodeksu karnego,

- rozszerzenie katalogu inwestycji wymagających jedynie dokonania zgłoszenia (a zatem niewymagających pozwolenia na budowę) oraz katalogu inwestycji niewymagających ani decyzji o pozwoleniu na budowę, ani zgłoszenia, w tym np.:
  - nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków polegającej na wykonaniu, powiększeniu lub zmniejszeniu okien lub drzwi, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której budynek jest usytuowany,
  - nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, wykonywanie robót budowlanych polegających na instalowaniu na obiekcie budowlanym urządzeń technicznych wraz z masztami, służących do wytwarzania energii elektrycznej z energii wiatru na własne potrzeby lub w celu wprowadzenia do sieci, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii, oraz o łącznej wysokości większej niż 3 m i nie większej niż 12 m, a instalowanie takich urządzeń wraz z masztami o łącznej wysokości nie większej niż 3 m nie będzie wymagało nawet zgłoszenia,
  - nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie polegającej na dociepleniu budynków także wyższych niż 25 m,
  - budowa kiosków i pawilonów sprzedaży ulicznej o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup> ma wymagać jedynie zgłoszenia,
  - budowa wylotów do cieków naturalnych i budowa bezodpływowych zbiorników na wody opadowe lub roztopowe o pojemności większej niż 5 m<sup>3</sup> i nie większej niż 15 m<sup>3</sup> ma wymagać jedynie zgłoszenia, a budowa takich zbiorników do 5 m<sup>3</sup> nie będzie wymagała nawet zgłoszenia,
  - budowa masztów flagowych o wysokości od 3 m do 7 m posadowionych na gruncie ma wymagać jedynie zgłoszenia, a budowa takich masztów o wysokości do 3 m posadowionych na gruncie nie będzie wymagała nawet zgłoszenia,
- utworzenie Bazy Projektów Budowlanych służącej do gromadzenia projektów budowlanych, w tym projektów zagospodarowania działki lub terenu, projektów architektoniczno-budowlanych

i projektów technicznych, sporządzonych w postaci elektronicznej, jak i utworzenie Systemu do Obsługi Postępowań Administracyjnych w Budownictwie, zapewniającego prowadzenie postępowań administracyjnych w zakresie procesu inwestycyjno-budowlanego,

- usprawnienie procedury oddawania do użytkowania obiektów budowlanych, a w tym poprzez przyjęcie, iż do użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo obiektu budowlanego zaliczanego do kategorii III i budowanego na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę można przystąpić z chwilą złożenia przez kierownika budowy oświadczenia o zakończeniu budowy i możliwości przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego (oświadczenie może być złożone wyłącznie po spełnieniu określonych przesłanek),
- istotne wydłużenie terminu upływu przedawnienia orzekania w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie,
- przywrócenie rzeczoznawstwa budowlanego jako samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, jak i uznanie za samodzielną funkcję techniczną w budownictwie sporządzania opracowań technicznych dotyczących obiektów budowlanych, w szczególności: opinii technicznych, ocen technicznych, orzeczeń technicznych i ekspertyz technicznych,
- rozszerzenie zakresu uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej w ograniczonym zakresie do uprawnienia do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w odniesieniu do architektury obiektu o kubaturze do 1000 m<sup>3</sup>, a nie tylko do 1000 m<sup>3</sup> w zabudowie zagrodowej lub na terenie zabudowy zagrodowej,
- usunięcie możliwości żądania przez inwestora wydania odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego poprzedzającej wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
- uregulowanie wprost w ustawie istniejącej linii orzeczniczej, że przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę w części, może nastąpić wyłącznie pod warunkiem, że zarówno przenoszona część decyzji, jak i część decyzji, która nie ma być przeniesiona, będą obejmować obiekty budowlane lub zespoły obiektów budowlanych wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi mogące samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem,
- istotne skrócenie terminów na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, po upływie których organ wyższego stopnia wymierza organowi właściwemu do wydania decyzji karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki z obecnych 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji do 21 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji – jeżeli inwestor jest jedyną stroną

- postępowania, albo 45 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji – jeżeli inwestor nie jest jedyną stroną postępowania,
- wprowadzenie zasady, iż organ administracji architektoniczno-budowlanej nie sprawdza zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami techniczno-budowlanymi,
  - wprowadzenie do ustawy Prawo budowlane definicji przydomowego schronu i przydomowego ukrycia doraźnego, jak i delegacji ustawowej dla ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do określenia w drodze rozporządzenia, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać przydomowe schrony i ukrycia doraźne o powierzchni do 35 m<sup>2</sup> oraz ich usytuowanie, przy czym budowa tego typu obiektów budowlanych nie będzie wymagała uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, lecz jedynie zgłoszenia.

W projekcie znajdują się ponadto rozwiązania zmierzające do zasadniczo rozszerzenia stosowania przepisów dotyczących budowy wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora, również na budowę takich budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 70m<sup>2</sup>, jak i na przebudowę takich budynków bez względu na powierzchnię zabudowy. Przy czym wyłączenie możliwości wniesienia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej sprzeciwu ma mieć zastosowanie wyłącznie, gdy inwestor dołączył dokumentację wymaganą do zgłoszenia budowy lub przebudowy takich obiektów budowlanych, a organ administracji architektoniczno-budowlanej na podstawie przedłożonej dokumentacji ustalił, że planowany do realizacji obiekt spełnia wszystkie przesłanki takiego obiektu. Nadto dla ww. budynków o powierzchni użytkowej powyżej 70 m<sup>2</sup> będzie istniał wymóg ustanowienia przez inwestora kierownika budowy.

# 05

## PRACE NAD ZMIANĄ USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na etapie opiniowania w ramach rządowego procesu legislacyjnego znajduje się obecnie projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (w wykazie prac pod numerem UD369). W dniu 22 sierpnia br. na stronie Rządowego Centrum Legislacji została opublikowana nowa wersja projektu ustawy o zmianie ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt – w nowym brzmieniu – został skierowany do uzgodnień międzyresortowych, które miały potrwać do dnia 23 września 2022 r.

### ***Plan ogólny gminy:***

W ramach nowelizacji, na radę gminy ma zostać nałożony obowiązek uchwalenia planu ogólnego dla obszaru gminy, w ramach którego określone będą strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Zasięg stref umożliwiających rozwój zabudowy mieszkaniowej zdeterminowany zostanie wynikiem doprecyzowanego metodologicznie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Dodatkowo, w planie ogólnym gminy będą mogły określić obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Co istotne, plan ogólny będzie jedynie wskazywał na katalog przeznaczeń terenu możliwych do wyznaczenia w planach miejscowych – bez określania konkretnego przeznaczenia. Plan ogólny będzie (w przeciwieństwie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy) aktem prawa miejscowego.

Ustalenia planu ogólnego w zakresie stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („MPZP”) oraz będą stanowić podstawę prawną wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

### ***Uchylenie obowiązujących studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:***

W ścisłym związku z powyższą zmianą, projekt ustawy zakłada również uchylenie przepisów upoważniających do wydawania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin mają zachować moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. W przypadku nieuchwalenia przez gminy w powyższym terminie planów ogólnych, może dojść do sytuacji, w której uzyskiwanie decyzji o warunkach zabudowy i uchwalanie nowych MPZP przez gminy stanie się faktycznie niemożliwe.

### ***Decyzja o warunkach zabudowy wydawana na podstawie planu ogólnego gminy:***

Nowelizacja ma również istotnie zmieniać przepisy dotyczące decyzji o warunkach zabudowy. Przede wszystkim decyzja WZ będzie związana ustaleniami planu ogólnego.

Nowelizacja wprowadza instytucję tzw. obszaru uzupełnienia zabudowy, która stanowi jeden z fakultatywnych elementów planu ogólnego gminy. Z inwestycyjnego punktu widzenia, wydawanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe jedynie wówczas, gdy gmina taki obszar wyznaczy w planie ogólnym gminy i wyłącznie na tymże obszarze. Nadto będzie musiał zostać spełniony wymóg zgodności decyzji o warunkach zabudowy ze wszystkimi parametrami i standardami urbanistycznymi, określonymi w planie ogólnym gminy.

W kwietniowej wersji projektu ustawy wprowadzony został także termin obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy miała wygasać po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna, co przy planach uchylecia do dnia 31 grudnia 2025 r. studiów zagospodarowania przestrzennego niezbędnych do powstania planów zagospodarowania przestrzennego, stanie pokrycia planami miejscowymi obszaru Polski oraz przewidywanym – mimo pożądaney propozycji uproszczenia procedur planistycznych – długim okresie powszechnego uchwalenia planów ogólnych gmin, niewątpliwie doprowadziłoby do paraliżu inwestycyjnego na większości obszaru kraju. Aktualna wersja projektu ustawy w zupełności pominęła ww. kwestię. Oznacza to, że decyzje o warunkach zabudowy nadal nie będą ograniczone terminem ważności, a inwestorzy będą mogli w sposób nieograniczony korzystać z wydanych dotychczas decyzji WZ.



### ***Zabudowa śródmiejska:***

Co istotne, wedle nowej wersji projektu z sierpnia 2022 roku obszary zabudowy śródmiejskiej określone w dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, jak i w dotychczasowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego będą w dalszym ciągu obszarami zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu u.p.z.p. do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie. Jest to istotny progres w stosunku do pierwotnej wersji projektu (z kwietnia 2022 roku), która zakładała, iż z chwilą utraty mocy przez studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przestaną obowiązywać postanowienia określające zabudowę śródmiejską (nie później niż w dniu 31 grudnia 2025 r.). W przypadku niezakończonych postępowań o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, procedowanych w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, powyższa regulacja mogłaby nieść za sobą daleko idące, negatywne konsekwencje dla inwestorów, tj. skutkować koniecznością całkowitego przeprojektowania inwestycji – nawet na etapie jej realizacji, gdy decyzja o pozwoleniu na budowę zostanie uchylona przez sąd administracyjny. Wynika to z tego, że zabudowa śródmiejska daje możliwość obniżenia o 50% odległości w przypadku przesłaniania i zacieniania budynków.

### ***Opłata planistyczna – rezygnacja z kontrowersyjnej propozycji zmiany przepisów:***

Zgodnie ze wcześniejszą wersją projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, tj. wersją z kwietnia br. – istotna zmiana przewidywana była w zakresie opłaty planistycznej.

Obecnie, przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazują, iż opłata planistyczna w wysokości do 30% wzrostu wartości nieruchomości jest naliczana, jeżeli w związku z uchwaleniem MPZP albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość. W ramach nowelizacji (w poprzednim brzmieniu), opłata w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości miała być pobierana, jeżeli w związku z uchwaleniem MPZP albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła. Naliczenie opłaty planistycznej nie miało być zatem uzależnione od zbycia nieruchomości. Opłata miała również stanowić dochód własny gminy. Aktualna wersja przedmiotowego projektu ustawy w pełni pominięła ww. kwestię, co spowodowało, iż brzmienie przepisów w zakresie opłaty planistycznej – pozostanie bez zmian.

### **Zawężenie granic obszaru analizowanego:**

Obszar analizowany nie będzie wyznaczany, jak to ma miejsce w ramach obecnych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, a – zgodnie z nowelizacją – w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów oraz nie większej niż 200 metrów.

### **ZPI:**

W ramach proponowanych zmian znalazła się również propozycja wprowadzenia nowej, szczególnej formy planu miejscowego – zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI), który rada gminy będzie mogła uchwalić na wniosek inwestora. ZPI ma zastąpić uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jako nowe narzędzie przeznaczone do realizacji dużych inwestycji. Zintegrowany plan inwestycyjny będzie obejmował obszar inwestycji głównej oraz obszar inwestycji uzupełniającej. Wejście w życie ZPI spowoduje utratę mocy obowiązującej MPZP lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym ZPI. Procedura sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego zakłada negocjacje prowadzone z inwestorem w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, jak również uzgadnianie i opiniowanie projektu ZPI oraz konsultacje społeczne. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie załączany do umowy urbanistycznej zawieranej w formie aktu notarialnego pomiędzy inwestorem (inwestorami) a gminą. Skutki prawne umowy urbanistycznej będą powstawać z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy. Wprowadzenie ZPI ma na celu poszerzenie katalogu dużych inwestycji wymagających skoordynowania ich w niezbędną infrastrukturę techniczną, komunikacyjną czy społeczną – ZPI będzie mógł obejmować nie tylko inwestycje mieszkaniowe, ale także inwestycje usługowe czy produkcyjne.

### **Rejestr Urbanistyczny oraz ujednoczenie i uproszczenie procedur planistycznych:**

Projekt nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje wprowadzenie Rejestru Urbanistycznego zawierającego m.in. dokumenty powstające w trakcie sporządzania aktów planistycznych, raporty z konsultacji społecznych, decyzje administracyjne związane z planowaniem przestrzennym oraz rozstrzygnięcia organów nadzoru. Dojdzie również do zmiany przepisów dotyczących udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez ujednoczenie przepisów o aktach planistycznych i dostosowanie ich do przepisów

dotyczących konsultacji społecznych zawartych w innych ustawach, a także z możliwością stosowania narzędzi do komunikacji zdalnej przy przeprowadzaniu konsultacji. Zamierzeniem proponowanych zmian jest skrócenie procedur planistycznych.

# 06

## PROJEKT ZWIĘKSZENIA UPRAWNIEN NOTARIUSZY W ZAKRESIE KSIĄG WIECZYSTYCH

W ramach rządowego procesu legislacyjnego, na końcowym jego etapie, tuż przed skierowaniem do Sejmu, znajduje się projekt ustawy nowelizującej Prawo o notariacie oraz niektóre inne ustawy (w wykazie prac pod numerem UD383).

Projekt przewiduje nowelizację Kodeksu postępowania cywilnego, dzięki czemu notariusze zyskają możliwość wykonywania czynności w postępowaniu wieczystoksięgowym. Notariusz sporządzający akt notarialny dotyczący odrębnej własności lokalu oraz ograniczonych praw rzeczowych z nim związanych będzie dokonywał również wpisu tego prawa do księgi wieczystej. Wpis w księdze wieczystej podpisany przez notariusza będzie uznawany za dokonany z chwilą jego zapisania w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych.

Uprawnienia notariuszy wynikające z ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1799) mają zostać ponadto rozszerzone o:

- rozpoznawanie wniosków o wpis w księdze wieczystej dotyczący ustanowienia i obciążenia odrębnej własności lokalu ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz innymi roszczeniami dotyczącymi tego lokalu,
- jak również rozpoznawanie wniosków o wpis w księdze wieczystej dotyczących przyłączenia i odłączenia nieruchomości lub ich części, związane z ustanowieniem odrębnej własności lokali,
- wraz z ujawnieniem w księgach wieczystych ograniczonych praw rzeczowych, ograniczeń w rozporządzaniu oraz innych praw i roszczeń.

O wydanie przez Ministra Sprawiedliwości zaświadczenia o upoważnieniu do dokonywania wpisów w księgach wieczystych wieczystej będzie mógł się zwrócić notariusz, który prowadzi kancelarię przez 3 lata, jeżeli nie wydano przeciwko niemu prawomocnego orzeczenia o nałożeniu kary dyscyplinarnej.

Ponadto, w ramach proponowanych zmian notariusze będą mogli wykonywać czynności w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych w przypadkach określonych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Czynności, które przy prowadzeniu i przechowywaniu ksiąg wieczystych mogą spełniać samodzielnie notariusze i pracownicy kancelarii notarialnych – uwzględniając zasady sprawności, racjonalności i szybkiego działania sądu oraz zasadę jawności ksiąg wieczystych – zostaną określone w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości.

Projektowane rozwiązania mają na celu poprawę efektywności działania systemu związanego z obrotem nieruchomościami poprzez odciążenie sądów i skrócenie czasu na dokonanie czynności w postępowaniu wieczystoksięgowym. Ponieważ projekt jest dopiero na etapie rządowego procesu legislacyjnego, nie da się określić czy i w jakim zakresie wejdzie w przyszłości w życie. Planowany termin przyjęcia projektu przez Radę Ministrów to IV kwartał 2022 r.

# 07

## **UŁATWIENIA W ZAKRESIE ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDUNKU BIUROWEGO LUB HANDLU NA MIESZKALNY ZWIĄZANEJ Z KONIECZNOŚCIĄ JEGO PRZEBUDOWY**

Do Komisji Prawniczej, w ramach rządowego procesu legislacyjnego, skierowano projekt ustawy o zmianie sposobu użytkowania niektórych budynków niemieszkalnych na budynki mieszkalne (w wykazie prac pod numerem UD401).

Projekt zakłada, że przebudowa przegród zewnętrznych budynku biurowego lub budynku handlu lub ich części, niebędących elementami konstrukcyjnymi, dokonywana w związku ze zmianą sposobu użytkowania takiego budynku lub jego części na budynek mieszkalny, nie będzie wymagała decyzji o pozwoleniu na budowę, ani zgłoszenia. Powyższa regulacja nie będzie miała jednak zastosowania do budynków i obszarów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Zmiana sposobu użytkowania budynków biurowych na mieszkalne, jak również lokalizacja inwestycji mieszkaniowych na terenach po niewykorzystywanych budynkach biurowych i wielkopowierzchniowych obiektach handlowych mają być łatwiejsze również dzięki wprowadzeniu nowych rozwiązań do ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) (tzw. specustawa mieszkaniowa). Nowelizacja w zakresie specustawy mieszkaniowej ma obejmować następujące zmiany:

- obecnie inwestycje mieszkaniowe lub inwestycje towarzyszące mogą być realizowane niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie są one sprzeczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przy czym warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane. Katalog terenów, których nie dotyczy warunek niesprzeczności ze studium, ma zostać rozszerzony o tereny na których są lub mogą być zlokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz o tereny, na których są zlokalizowane budynki biurowe,
- po zrealizowaniu lokali mieszkalnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub innych użytkowych powierzchni mieszkalnych na podstawie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej tereny na których są lub mogą być zlokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz tereny na których są zlokalizowane budynki biurowe, inwestor będzie mógł dokonać zbycia, dzierżawy, wynajmu oraz użyczenia powyższych nieruchomości pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia gminie oferty zakupu lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 5% łącznej powierzchni użytkowej wszystkich przeznaczonych do zbycia, dzierżawy,

wynajmu lub użyczenia lokali mieszkalnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub innych użytkowych powierzchni mieszkalnych zrealizowanych na podstawie tej uchwały,

- wprowadzenie wymogu zawiadomienia wójta (burmistrza, prezydenta miasta) o zmianie sposobu użytkowania budynku w trybie przewidzianym projektowaną ustawą.

Co istotne, ustawa ma obowiązywać jedynie przez dwa lata od dnia jej wejścia w życie, przy czym termin ten nie dotyczy zmian wprowadzanych w specustawie mieszkaniowej.

Planowany termin przyjęcia projektu przez Radę Ministrów to III kwartał 2022 r.

# 08

## **USTAWA O ZMIANIE USTAWY O CHARAKTERYSTYCE ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW ORAZ USTAWY – PRAWO BUDOWLANE**

Dnia 07 października 2022 r. Sejm po rozpatrzeniu stanowiska Senatu uchwalił ustawę o zmianie ustawy o charakterystyce energetycznej budynków oraz ustawy - Prawo budowlane (w wykazie prac pod numerem UC82). Ustawa obecnie czeka na podpis Prezydenta.

Celem zmian jest przede wszystkim:

- i) wdrożenie dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2010/31/UE z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków; oraz
- ii) konieczność poprawy skuteczności obecnego systemu oceny efektywności energetycznej budynków w Polsce.

Ustawa wprowadza zmiany korygujące istniejące mechanizmy w obszarze sporządzania i przekazywania świadectw charakterystyki energetycznej oraz protokołów z kontroli systemów ogrzewania lub systemów klimatyzacji, w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wymogów

wynikających z dyrektywy 2010/31/UE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Dalszy rozwój i usprawnienie systemu oceny efektywności energetycznej budynków, z wykorzystaniem informacji dotyczących charakterystyki energetycznej budynków oraz efektywności wykorzystania energii i nośników energii, zawartych w świadectwach charakterystyki energetycznej oraz w protokołach kontroli systemów ogrzewania lub systemów klimatyzacji, wpisuje się jednoznacznie w realizację działań mających na celu poprawę jakości powietrza w Polsce. Zmiany mają także na celu umożliwienie powszechnego dostępu do podstawowych informacji zawartych w świadectwach charakterystyki energetycznej gromadzonych w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków.

Ustawa wdraża również zmiany w zakresie wymagań dotyczących kontroli systemów ogrzewania i systemów klimatyzacji, rozszerzając zakres obowiązkowej kontroli o systemy o mocy ponad 70 kW. Jednocześnie zawiera przepisy, których intencją jest uniemożliwienie funkcjonowania w obrocie dokumentów niebędących świadectwami w rozumieniu przepisów ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, tj. dokumentów sporządzonych bez wykorzystania centralnego rejestru charakterystyki energetycznej.

Ponadto ustawa normuje m.in.:

- obowiązek montażu w budynkach niemieszkalnych systemów automatyki i sterowania, jeżeli jest to uzasadnione technicznie i opłacalne z ekonomicznego punktu widzenia;
- co do zasady obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej dla nowo wznoszonych budynków z chwilą ich oddawania do użytkowania;
- mechanizm gwarantujący przekazywanie świadectw charakterystyki energetycznej w związku ze sprzedażą lub wynajmem budynków lub części budynków;
- uzależnienie obowiązku przeprowadzania regularnych kontroli systemów ogrzewania lub klimatyzacji od dokonania zmian mających wpływ na ich efektywność energetyczną;
- możliwość tworzenia świadectw charakterystyki energetycznej budynków lub części budynków oraz protokołów z kontroli systemów ogrzewania lub klimatyzacji również w postaci elektronicznej.

Przewidywany termin wejścia w życie ustawy to 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

# 09

## INNE PLANOWANE ZMIANY

### **PROJEKT USTAWY O ZMIANIE USTAWY O ZBIOROWYM ZAOPATRZENIU W WODĘ I ZBIOROWYM ODPROWADZANIU ŚCIEKÓW ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW**

Na etapie opiniowania znajduje się projekt ustawy o zmianie ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz niektórych innych ustaw (w wykazie prac pod numerem UC130).

Celem projektu jest w szczególności transpozycja dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/2184 z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi, która weszła w życie w dniu 12 stycznia 2021 r. Termin transpozycji ww. dyrektywy upływa 12 stycznia 2023 r.

Jedne z głównych założeń projektu to przede wszystkim:

- zobowiązanie właścicieli lub zarządców nieruchomości do przeprowadzania ocen ryzyka w wewnętrznych systemach wodociągowych, uregulowanie procedur nabywania uprawnień do wykonywania tych ocen;
- określenie kompetencji właściwych organów w zakresie wydawania ocen lub zgód dotyczących stosowania materiałów lub wyrobów służących do dystrybucji albo uzdatniania wody; określenie zasad dopuszczania do użytkowania materiałów i wyrobów budowlanych, mających kontakt z wodą przeznaczoną do spożycia przez ludzi, z uwzględnieniem mechanizmu europejskiej listy pozytywnej, oraz materiałów i wyrobów stosowanych do uzdatniania wody;
- sformułowanie obowiązków dostawców wody obejmujących badania jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi w ramach wewnętrznej kontroli jakości wody;
- dookreślenie kompetencji organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej, a także procedur w ramach nadzoru nad jakością wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi, w skład których wchodzić będzie monitoring jakości wody, ocena przydatności wody do spożycia przez ludzi, ocena obszarowa jakości wody oraz procedowanie wniosków zgód na odstępstwa od spełniania wymagań jakościowych dla wody.



## **PROJEKT ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII W SPRAWIE DZIENNIKA BUDOWY ORAZ SYSTEMU ELEKTRONICZNY DZIENNIK BUDOWY**

Na etapie opiniowania znajduje się projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie dziennika budowy oraz systemu Elektroniczny Dziennik Budowy (w wykazie prac pod numerem 61).

Zasadniczym powodem, dla którego ww. projekt powstał jest konieczność wdrażania kolejnych etapów cyfryzacji procesu inwestycyjno-budowlanego. Cyfryzacja procesu budowlanego to duże ułatwienie dla inżynierów, architektów czy inwestorów. Możliwość elektronicznego składania niezbędnej do procesu budowy dokumentacji z pewnością przyspieszy i usprawni całą procedurę, a także zaoszczędzi czas obywateli, inwestorów. Zredukowanie formy papierowej dokumentacji budowlanej to również uproszczenie pracy organów administracji architektoniczno-budowlanej.

Projektowane rozporządzenie uzupełnia obszerne regulacje dotyczące dziennika budowy znajdujące się obecnie w ustawie – Prawo budowlane. Nowe przepisy mają zacząć obowiązywać od dnia 27 stycznia 2023 r.

Projektowane rozporządzenie określa w szczególności:

- wszystkie elementy, z których ma się składać dziennik budowy;
- szczegółowy sposób wydawania i prowadzenia dziennika budowy w postaci zarówno papierowej, jak i elektronicznej, w tym dokonywania wpisów (jak powinny wyglądać wpisy w dzienniku budowy, a zwłaszcza te o kluczowym znaczeniu);
- format dziennika budowy w postaci papierowej;
- szczegółowy sposób uwierzytelniania i autoryzacji oraz wpływ tego procesu na prowadzenie dziennika budowy w postaci elektronicznej;
- czynności dotyczące wydawania dziennika budowy, które będzie podejmował organ administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

## **PROJEKT ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII W SPRAWIE KSIĄŻKI OBIEKTU BUDOWLANEGO ORAZ SYSTEMU CYFROWA KSIĄŻKA OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Na etapie opiniowania znajduje się projekt rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (w wykazie prac pod numerem 59).

Głównym celem, dla którego ww. projekt powstał – podobnie jak ma to miejsce w przypadku projektu rozporządzenia w sprawie dziennika budowy oraz systemu Elektroniczny Dziennik Budowy – jest konieczność wdrażania kolejnych etapów cyfryzacji procesu inwestycyjno-budowlanego.

Projektowane rozporządzenie uzupełnia obszerne regulacje dotyczące książki obiektu budowlanego znajdujące się obecnie w ustawie – Prawo budowlane. Nowe przepisy mają zacząć obowiązywać od dnia 1 stycznia 2023 r.

Projektowane rozporządzenie określa w szczególności:

- wszystkie elementy, z których ma się składać książka obiektu budowlanego;
- format prowadzenia książki obiektu budowlanego w postaci papierowej;
- szczegółowy sposób prowadzenia książki obiektu budowlanego w postaci papierowej i elektronicznej, w tym dokonywania wpisów;
- szczegółowy sposób uwierzytelniania i autoryzacji oraz wpływ tego procesu na prowadzenie książki obiektu budowlanego w postaci elektronicznej.

# ORZECZNICTWO

## 10

### PRZEDAWNNIENIE MOŻLIWOŚCI STWIERDZENIA NIEWAŻNOŚCI DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ W ORZECZNICTWIE

Obecnie, nie ma możliwości stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat. Wynika to z regulacji zawartej w Prawie budowlanym, która weszła w życie stosunkowo niedawno, bo 19 września 2020 r., na mocy ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw („ustawa zmieniająca”).

W ramach przepisów przejściowych zawartych w ustawie zmieniającej określono, że do spraw uregulowanych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy Prawa budowlanego stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

W praktyce pojawiło się zagadnienie czy, w świetle powyższego, nowa regulacja dotycząca przedawnienia możliwości stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę znajdzie zastosowanie, jeżeli przed 19 września 2020 r. wszczęto postępowanie o stwierdzenie nieważności takiej decyzji. W wyroku z dnia **12 stycznia 2022 r. dotyczącym medialnej sprawy zamku w Stobnicy** wypowiedział się w tej kwestii Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie (sygn. VII SA/Wa 2074/21, LEX nr 3335977).

W uzasadnieniu wymienionego wyroku wskazano, że 5-letni okres przedawnienia możliwości stwierdzenia nieważności pozwolenia na budowę będzie miał zastosowanie do pozwoleń na budowę wydanych przed wejściem w życie ustawy zmieniającej niezależnie od tego, czy postępowanie o stwierdzenie nieważności takiej decyzji zostało wszczęte przed 19 września 2020 r., z wyjątkiem przypadków, gdy nieważność decyzji została ostatecznie stwierdzona przed tą datą.

Sąd zaznaczył, że przed 19 września 2020 r. kwestia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę nie była w ogóle uregulowana w Prawie budowlanym. Jednocześnie, zdaniem sądu, zakres przywołanego przepisu przejściowego wprost odnosił się do postępowań wszczętych wyłącznie na mocy Prawa budowlanego. Wobec tego, przepis ten nie może być rozumiany jako odnoszący się również do postępowań o stwierdzenie nieważności, które było i jest uregulowane w Kodeksie postępowania administracyjnego. Niemniej, kwestia rozstrzygnięta w powołanym wyżej orzeczeniu jest dyskusyjna i jednocześnie fundamentalna dla wielu podmiotów. Wskazany wyrok WSA nie jest prawomocny, wobec czego w tej sprawie decydujące znaczenie będzie miało stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego, na które przyjdzie nam poczekać kilka lat.

**Stan prawny na dzień 07 października 2022 roku.**

opracowane przez prawników firmy **Crido Legal J. Ziółek i Wspólnicy Sp. k.**

- Tomasz Artaszewicz-Zawisza | Senior Associate | Attorney-at-law (radca prawny)  
E: [tomasz.artaszewicz-zawisza@crido.pl](mailto:tomasz.artaszewicz-zawisza@crido.pl) | M: +48 538 182 697
- Julia Dziubińska | Junior Associate  
E: [julia.dziubinska@crido.pl](mailto:julia.dziubinska@crido.pl) | M: +48 539 199 959
- Magdalena Augustyniak | Junior Associate  
E: [magdalena.augustyniak@crido.pl](mailto:magdalena.augustyniak@crido.pl) | M: +48 728 492 530